RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

2004

Faits saillants – Alberta

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Marchés locatifs de l'Alberta : résultats variables

En Alberta, la tendance à l'accession à la propriété n'a pas fait monter les taux d'inoccupation dans tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, réalisée chaque année par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), six des treize grands centres urbains de l'Alberta ont enregistré une hausse du taux d'inoccupation des appartements en octobre 2004.

L'accroissement le plus marqué s'est produit à Canmore, où le taux d'inoccupation est passé de 1,2 %, en octobre 2003, à 3,8 %, en octobre 2004. La baisse la plus importante a été observée à Cold Lake, où le taux est descendu de 15,4 à 10,6 %. Malgré ce recul, Cold Lake continue d'afficher la plus forte proportion de logements locatifs vacants parmi tous les centres urbains de la province.

Wood Buffalo/Fort McMurray, où 3,5 % des appartements étaient vacants en octobre 2003, possède cette année le taux d'inoccupation le plus bas, c'est-à-dire 0,2 %. Cette situation a fait grimper le loyer moyen : celui des appartements de deux chambres s'y est accru de 9 % pour atteindre 1 242 $. Wood Buffalo/Fort McMurray est resté au deuxième rang des centres urbains du Canada où les loyers sont les plus élevés. Il arrive derrière Yellowknife, où il faut débourser en moyenne 1 282 $ par mois pour louer un deux chambres.

Dans la majorité des centres albertains ayant fait l'objet de l'Enquête, le loyer moyen des appartements de deux chambres a augmenté. Seul Red Deer fait exception, avec une modeste baisse de 1 $.

Dans cinq centres – Camrose, Cold Lake, Grande Prairie, Medicine Hat et Wood Buffalo/Fort McMurray – la hausse du loyer moyen a été supérieure au taux d'inflation. Dans les six autres* – Brooks, Calgary, Canmore, Edmonton, Lethbridge et Wetaskiwin –, le loyer moyen a progressé dans une proportion inférieure au taux d'inflation.

À Calgary et Edmonton, les deux régions métropolitaines de recensement (RMR) de l'Alberta, le marché locatif a suivi des tendances légèrement divergentes. À Calgary, le taux d'inoccupation et le loyer moyen des appartements de deux chambres sont demeurés pratiquement stables, tandis qu'ils ont évolué à la hausse à Edmonton.

Dans la RMR de Calgary, le loyer moyen des appartements de deux chambres est passé de 804 à 806 $ entre octobre 2003 et 2004. Cette majoration minime de 2 $, ainsi que les généreux incitatifs offerts aux locataires et les 909 logements retranchés de l'univers locatif, a contribué à empêcher une autre augmentation du taux d'inoccupation. Après être monté à un niveau qui ne s'était pas vu depuis 1994, le taux d'inoccupation des appartements à Calgary a glissé, passant de 4,4 à 4,3 % entre 2003 et 2004.

SOMMAIRE

Calgary	2
Edmonton	2
Brooks	3
Camrose	3
Canmore	4
Cold Lake	4
Grande Prairie	5
Lethbridge	5
Medicine Hat	6
Okotoks	6
Red Deer	7
Wetaskiwin	7
Wood Buffalo	7
Aperçu national	8

Dans la RMR d'Edmonton, le taux d'inoccupation des appartements s'est redressé pour la troisième année de suite, à cause de la forte construction de logements collectifs et du grand nombre d'accédants à la propriété ayant profité des bas taux hypothécaires. Le taux est passé de 3,4 à 5,3 % entre octobre 2003 et 2004 et a atteint son plus haut niveau depuis 1996. L'accroissement de l'offre d'appartements a ralenti la progression des loyers, les propriétaires-bailleurs essayant de conserver leurs locataires et d'en attirer de nouveaux. Le loyer moyen des appartements de deux chambres a donc gagné un faible 1,1 % par rapport à octobre 2003 et s'est établi à 730 $.

**Le loyer moyen des appartements de deux chambres n'est pas disponible pour Okotoks en raison de la petite taille de l'univers locatif de ce centre urbain.*

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène l'Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre, dans toutes les régions métropolitaines de recensement et les centres urbains de 10 000 habitants et plus. L'Enquête porte sur les immeubles d'appartements d'au moins trois logements. Pour obtenir de l'information sur d'autres collectivités, veuillez composer le 1 877 722-2642.

Canada

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement

Nota : Les données se rapportent aux zones de recensement définies pour le Recensement de 2001

SCHL CMHC

RMR de Calgary

Richard Corriveau, analyste principal de marché, (403) 515-3005, richard.corriveau@schl.ca

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	5,7	5,7
1 chambre	3,4	3,9
2 chambres	5,2	4,9
3 chambres et plus	4,5	4,6
TOUS LES LOGEMENTS	4,3	4,4

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	515	508
1 chambre	655	661
2 chambres	806	804
3 chambres et plus	766	787
TOUS LES LOGEMENTS	716	721

Nombre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	101	1 773
1 chambre	707	20 960
2 chambres	914	17 677
3 chambres et plus	86	1 926
TOUS LES LOGEMENTS	1 808	42 335

RMR d'Edmonton

Richard Goatcher, analyste principal de marché, (780) 423-8729, richard.goatcher@schl.ca

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	4,3	2,3
1 chambre	5,2	3,2
2 chambres	5,8	3,8
3 chambres et plus	4,2	4,2
TOUS LES LOGEMENTS	5,3	3,4

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	504	503
1 chambre	597	588
2 chambres	730	722
3 chambres et plus	804	797
TOUS LES LOGEMENTS	653	645

Nombre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	201	4 709
1 chambre	1 638	31 676
2 chambres	1 535	26 586
3 chambres et plus	128	3 061
TOUS LES LOGEMENTS	3 502	66 032

*** – Donnée non disponible* *A.A.U. – Aucun appartement dans l'univers* *S.O. – Sans objet*

AR de Brooks

Marni Plunkett, analyste de marché, (403) 515-3062, marni.plunkett@schl.ca

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	**	**
1 chambre	7,4	5,7
2 chambres	5,8	5,8
3 chambres et plus	0,0	6,1
TOUS LES LOGEMENTS	5,8	5,7

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	**	**
1 chambre	599	575
2 chambres	681	670
3 chambres et plus	703	713
TOUS LES LOGEMENTS	662	650

Nombre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	**	**
1 chambre	11	148
2 chambres	27	465
3 chambres et plus	0	37
TOUS LES LOGEMENTS	38	653

AR de Camrose

Charles Fortin, analyste de marché, (403) 515-2902, charles.fortin@schl.ca

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	0,0	0,0
1 chambre	2,2	3,4
2 chambres	1,2	0,8
3 chambres et plus	0,0	0,0
TOUS LES LOGEMENTS	1,5	1,6

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	376	370
1 chambre	459	452
2 chambres	560	546
3 chambres et plus	583	598
TOUS LES LOGEMENTS	526	516

Nombre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	0	7
1 chambre	7	324
2 chambres	8	647
3 chambres et plus	0	22
TOUS LES LOGEMENTS	15	1 000

** – *Donnée non disponible* A.A.U. – *Aucun appartement dans l'univers* S.O. – *Sans objet*

AR de Canmore

Marni Plunkett, analyste de marché, (403) 515-3062, marni.plunkett@schl.ca

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	**	**
1 chambre	0,0	0,0
2 chambres	4,5	2,2
3 chambres et plus	**	**
TOUS LES LOGEMENTS	3,8	1,2

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	**	**
1 chambre	649	644
2 chambres	750	749
3 chambres et plus	**	**
TOUS LES LOGEMENTS	721	717

Nombre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	**	**
1 chambre	0	28
2 chambres	2	44
3 chambres et plus	**	**
TOUS LES LOGEMENTS	3	79

AR de Cold Lake

Charles Fortin, analyste de marché, (403) 515-2902, charles.fortin@schl.ca

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	27,8	16,7
1 chambre	9,3	15,5
2 chambres	11,0	16,3
3 chambres et plus	5,4	5,4
TOUS LES LOGEMENTS	10,6	15,4

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	415	397
1 chambre	536	526
2 chambres	620	592
3 chambres et plus	669	642
TOUS LES LOGEMENTS	589	568

Nombre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	5	18
1 chambre	18	194
2 chambres	37	337
3 chambres et plus	2	37
TOUS LES LOGEMENTS	62	586

** – *Donnée non disponible* A.A.U. – *Aucun appartement dans l'univers* S.O. – *Sans objet*

AR de Grande Prairie

Charles Fortin, analyste de marché, (403) 515-2902, charles.fortin@schl.ca

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	4,0	0,8
1 chambre	4,5	2,1
2 chambres	2,0	3,8
3 chambres et plus	7,6	1,6
TOUS LES LOGEMENTS	3,2	3,0

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	532	500
1 chambre	646	613
2 chambres	766	730
3 chambres et plus	832	770
TOUS LES LOGEMENTS	718	683

Nombre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	5	128
1 chambre	41	897
2 chambres	30	1 508
3 chambres et plus	10	138
TOUS LES LOGEMENTS	86	2 672

AR de Lethbridge

Marni Plunkett, analyste de marché, (403) 515-3062, marni.plunkett@schl.ca

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	1,0	**
1 chambre	3,5	2,2
2 chambres	3,5	2,2
3 chambres et plus	**	**
TOUS LES LOGEMENTS	3,4	2,6

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	429	**
1 chambre	545	533
2 chambres	641	637
3 chambres et plus	**	**
TOUS LES LOGEMENTS	603	594

Nombre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	2	155
1 chambre	33	959
2 chambres	68	1 913
3 chambres et plus	**	**
TOUS LES LOGEMENTS	107	3 129

*** – Donnée non disponible* *A.A.U. – Aucun appartement dans l'univers* *S.O. – Sans objet*

AR de Medicine Hat

Marni Plunkett, analyste de marché, (403) 515-3062, marni.plunkett@schl.ca

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	**	**
1 chambre	1,8	2,6
2 chambres	1,1	2,5
3 chambres et plus	**	5,0
TOUS LES LOGEMENTS	1,6	2,8

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	**	**
1 chambre	461	451
2 chambres	568	554
3 chambres et plus	663	643
TOUS LES LOGEMENTS	533	518

Nombre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	**	**
1 chambre	15	851
2 chambres	16	1 504
3 chambres et plus	**	**
TOUS LES LOGEMENTS	39	2 488

AR d'Okotoks

Richard Corriveau, analyste principal de marché, (403) 515-3005, richard.corriveau@schl.ca

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	**	**
1 chambre	**	**
2 chambres	**	5,7
3 chambres et plus	0,0	**
TOUS LES LOGEMENTS	2,1	5,3

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	**	**
1 chambre	**	**
2 chambres	**	721
3 chambres et plus	764	**
TOUS LES LOGEMENTS	698	721

Nombre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	**	**
1 chambre	**	**
2 chambres	**	**
3 chambres et plus	0	16
TOUS LES LOGEMENTS	2	94

*** – Donnée non disponible* *A.A.U. – Aucun appartement dans l'univers* *S.O. – Sans objet*

AR de Red Deer

Elena Salikhov, spécialiste en études de marché, (403) 515-2925, elena.salikhov@schl.ca

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	1,7	11,7
1 chambre	3,2	3,5
2 chambres	3,8	4,4
3 chambres et plus	6,0	4,2
TOUS LES LOGEMENTS	3,5	4,3

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	468	455
1 chambre	547	542
2 chambres	644	645
3 chambres et plus	713	715
TOUS LES LOGEMENTS	601	600

Nombre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	4	221
1 chambre	58	1 835
2 chambres	97	2 556
3 chambres et plus	11	176
TOUS LES LOGEMENTS	170	4 788

AR de Wetaskiwin

Charles Fortin, analyste de marché, (403) 515-2902, charles.fortin@schl.ca

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	**	**
1 chambre	2,3	0,9
2 chambres	3,5	1,0
3 chambres et plus	**	0,0
TOUS LES LOGEMENTS	3,0	1,0

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	**	**
1 chambre	442	431
2 chambres	531	526
3 chambres et plus	474	**
TOUS LES LOGEMENTS	501	498

Nombre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	**	**
1 chambre	5	220
2 chambres	17	499
3 chambres et plus	**	**
TOUS LES LOGEMENTS	22	736

AR de Wood Buffalo

Charles Fortin, analyste de marché, (403) 515-2902, charles.fortin@schl.ca

Taux d'inoccupation (%) des appartements	2004	2003
Studios	0,0	11,5
1 chambre	0,2	3,9
2 chambres	0,2	3,3
3 chambres et plus	1,0	1,0
TOUS LES LOGEMENTS	0,2	3,5

Loyer moyen ($) des appartements	2004	2003
Studios	808	790
1 chambre	989	971
2 chambres	1 242	1 141
3 chambres et plus	1 240	1 158
TOUS LES LOGEMENTS	1 156	1 082

Nombre d'appartements (2004)	Vacants	Total
Studios	0	43
1 chambre	2	959
2 chambres	3	1 838
3 chambres et plus	2	208
TOUS LES LOGEMENTS	7	3 048

** – *Donnée non disponible* A.A.U. – *Aucun appartement dans l'univers* S.O. – *Sans objet*

APERÇU NATIONAL

Région	2003	2004
RMR d'Abbotsford	2,5	2,8
RMR de Calgary	**4,4**	**4,3**
RMR d'Edmonton	**3,4**	**5,3**
RMR de Gatineau	1,2	2,1
RMR du Grand Sudbury	3,6	2,6
RMR de Halifax	2,3	2,9
RMR de Hamilton	3,0	3,4
RMR de Kingston	1,9	2,4
RMR de Kitchener	3,2	3,5
RMR de London	2,1	3,7
RMR de Montréal	1,0	1,5
RMR d'Oshawa	2,9	3,4
RMR d'Ottawa	2,9	3,9
RMR de Québec	0,5	1,1
RMR de Regina	2,1	2,7
RMR de Saguenay	5,2	5,3
RMR de Saint John	5,2	5,8
RMR de Saskatoon	4,5	6,3
RMR de Sherbrooke	0,7	0,9
RMR de St. Catherines-Niagara	2,7	2,6
RMR de St. John's	2,0	3,1
RMR de Thunder Bay	3,3	5,0
RMR de Toronto	3,8	4,3
RMR de Trois-Rivières	1,5	1,2
RMR de Vancouver	2,0	1,3
RMR de Victoria	1,1	0,6
RMR de Windsor	4,3	8,8
RMR de Winnipeg	1,3	1,1
CANADA	**2,2**	**2,7**

Région	2003	2004
RMR d'Abbotsford	672	684
RMR de Calgary	**804**	**806**
RMR d'Edmonton	**722**	**730**
RMR de Gatineau	639	663
RMR du Grand Sudbury	651	655
RMR de Halifax	720	747
RMR de Hamilton	778	789
RMR de Kingston	768	785
RMR de Kitchener	754	765
RMR de London	736	758
RMR de Montréal	575	594
RMR d'Oshawa	845	852
RMR d'Ottawa	932	940
RMR de Québec	567	596
RMR de Regina	589	602
RMR de Saguenay	457	459
RMR de Saint John	504	520
RMR de Saskatoon	576	580
RMR de Sherbrooke	471	495
RMR de St. Catherines-Niagara	704	722
RMR de St. John's	607	618
RMR de Thunder Bay	672	679
RMR de Toronto	1 040	1 052
RMR de Trois-Rivières	436	457
RMR de Vancouver	965	984
RMR de Victoria	789	799
RMR de Windsor	776	776
RMR de Winnipeg	645	664
CANADA	**728**	**745**

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

© 2004 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Information, analyses and opinions contained in this publication are based on sources believed to be reliable, but their accuracy cannot be guaranteed, and neither Canada Mortgage and Housing Corporation nor its employees shall incur responsibilities.